




Kurzbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 250 – Rüd –
„Auf dem Schnee“

Anlage Nr.: 3c

Anlagentitel: Die Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1
BauGB und deren Abwägung

Umfang: 7 Seiten



Gesendet: Dienstag, 15. Februar 2022 19:20

An: 61 Planungsamt <planungsamt@stadt-witten.de>

Betreff: [EXTERN] Nr. 250 – Rüd – „Auf dem Schnee

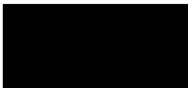
Extern

Diese Nachricht stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie aufmerksam und öffnen Sie nur vertrauenswürdige Anlagen. Klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Sie den Absender nicht kennen und wissen, dass der Inhalt sicher ist..

Guten Tag,

für die Planung des neuen "Zentrum auf dem Schnee" hätte ich folgenden Vorschlag und spreche somit vielen Nachbarn aus der Seele: die Fußgänger Anbindung, sprich einen vernünftigen & breiten Bürgersteig den man als Fußgänger von den Straßen Hackertsbergweg & Co nutzen kann. Auf der einen Seite ist ein sehr schmaler Bürgersteig der durch große Wurzeln behindert wird, auf der anderen Seite nur ein Streifen auf dem Boden der die Fußgänger von der Straße trennt. Viele laufen gerne Mittwochs zum Markt, fühlen sich aber unsicher auf dem Weg dorthin.

Viel Erfolg und Freude bei der weiteren Planung, ich freue mich auf das Ergebnis.



Bebauungsplan Nr. 250 „Auf dem Schnee“
Gesprächsvermerk Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein Termin im Planungsamt vereinbart und wahrgenommen (22.02.2022 / 11:00 bis 12:00). Folgende Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden sinngemäß geäußert:

- Anregung: Es wurde darauf hingewiesen, dass an der nordöstlichen Baugrenze eine Gebäudehöhe von 265,50 m über NHN zulässig ist. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob es zu potenziell beeinträchtigenden Verschattungen im Bereich von Flurstück 401 kommt. Dabei sollte auch das Gefälle auf den jeweiligen Grundstücken berücksichtigt werden.
- Anregung: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich auf Flurstück 401, angrenzend an die geplanten Stellplätze am nordöstlichen Rand des geplanten Mischgebietes, schutzwürdige Räume befinden (z.B. Schlafzimmer). Dies sollte vor dem Hintergrund der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen berücksichtigt werden.
- Anregung: Es wurde angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 401 zu erweitern, in diesem Bereich neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen (denkbar wäre z.B. betreutes Wohnen) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung heraufzusetzen.
- Hinweis: Es wurde darauf hingewiesen, dass derzeit auf Flurstück 533 (Stadtgebiet Herdecke) ein Bauvorhaben realisiert wird.
- Hinweis: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Stellplatzanzahl eine sehr hohe Versiegelung ergibt.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Gegenstand der Anregung	Abwägung
<p>1. Bürger XX Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 15.02.2022</p> <p>Für die Planung des neuen "Zentrum auf dem Schnee" hätte ich folgenden Vorschlag und spreche somit vielen Nachbarn aus der Seele: die Fußgängeranbindung, sprich einen vernünftigen & breiten Bürgersteig, den man als Fußgänger von den Straßen Hackertsbergweg & Co nutzen kann. Auf der einen Seite ist ein sehr schmaler Bürgersteig der durch große Wurzeln behindert wird, auf der anderen Seite nur ein Streifen auf dem Boden der die Fußgänger von der Straße trennt. Viele laufen gerne mittwochs zum Markt, fühlen sich aber unsicher auf dem Weg dorthin.</p>	<p>Die Straße Hackertsbergweg liegt ca. 250 m außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 250. Insofern ist es nicht möglich, die Anregung einer Aufwertung der Fußwegeverbindungen in diesem Bereich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die entsprechenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen kommender Planungen / Straßenausbaumaßnahmen berücksichtigt.</p>
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
<p>2. Bürger XX Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 Schreiben vom 22.02.2022</p> <p>Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (14.02.2022 – 28.02.2022) wurde 1 Termin im Planungsamt vereinbart und wahrgenommen (22.02.2022 / 11:00 bis 12:00 Uhr). Folgende Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden sinngemäß geäußert:</p>	
<p>2.1 Verschattung im Bereich Flurstück 401</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass an der nordöstlichen Baugrenze eine Gebäudehöhe von 265,50 m über NHN zulässig ist. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob es zu potenziell beeinträchtigenden Verschattungen im Bereich von Flurstück 401 kommt. Dabei sollte auch das Gefälle auf den jeweiligen Grundstücken berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und geprüft, inwieweit es im Zusammenhang mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen zu potenziell beeinträchtigenden Verschattungen im Bereich von Flurstück 401 kommt.</p> <p>Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass unzumutbare Wirkungen aufgrund von zu nah aneinander liegenden Gebäuden grundsätzlich durch Vorgaben in der Landesbauordnung bezüglich der Bauabstände (Abstandsflächenregelungen) verhindert werden. Die Konformität zu den entsprechenden Regelungen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen</p>

	<p>werden. Hierdurch sollen gesunde und sozialverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Grundstücke sichergestellt werden.</p> <p>Bei der Berechnung der einzuhaltenden Abstandflächen gemäß der Landesbauordnung wird die mittlere vorhandene Geländehöhe herangezogen und davon ausgehend die Wandhöhe ermittelt. Die ermittelte Wandhöhe multipliziert mit 0,4 ergibt die einzuhaltende Abstandfläche. Bei einer minimalen Geländehöhe von ca. 252,0 über NHN am Übergang zwischen Flurstück 401 und dem Vorhabengrundstück (Flurstück 512) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 265,5 m über NHN ergibt sich mit diesem Ansatz höchstens eine Mindestabstandfläche von ca. 5,5 m. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wiederum stellt sicher, dass ein Abstand von ca. 8 m zwischen einer Bebauung auf dem Vorhabengrundstück und Flurstück 401 einzuhalten ist. Insofern wird über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein deutlich höheres Schutzniveau erreicht, als es später im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wäre. Auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Gefälles (Südost Richtung Nordwest) wird dem Belang sozialverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Teilaspekt ausreichende Besonnung, auf Ebene der Bebauungsplanung angemessen Rechnung getragen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde gefolgt.</p>	
<p>2.2 Lärmschutz</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass sich auf Flurstück 401, angrenzend an die geplanten Stellplätze am nordöstlichen Rand des geplanten Mischgebietes, schutzwürdige Räume befinden (z.B. Schlafzimmer). Dies sollte vor dem Hintergrund der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen berücksichtigt werden.</p>	<p>Im Rahmen der Geräuschimmissions-Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 250 (ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik GmbH, 04.05.2022) wurden die Auswirkungen des geplanten Mischgebietes hinsichtlich der entstehenden Lärmemissionen, verursacht durch den Betrieb von gewerblichen Anlagen einerseits und durch den zusätzlich induzierten Verkehr andererseits, auf die umliegende vorhandene Wohnbebauung untersucht.</p> <p>Im Rahmen dieser Untersuchung wurden maßgebliche, nächstgelegene Immissionsorte und Gebietseinstufungen berücksichtigt. Das Flurstück 401 liegt in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den maßgeblichen Geräuschimmissions-Richtwerten von 55 dB(A) (Tag) und 40 dB(A) (Nacht). 2 Immissionsaufpunkte (IP02 und IP03) von insgesamt 6 Immissionsaufpunkten (IP01 bis IP06) in der Untersuchung liegen an der nordwestlichen und westlichen Seite</p>

	<p>des Wohnhauses auf Flurstück 401. Es ergeben sich an den Immissionsorten IP02/IP03 Beurteilungspegel von 52,1 dB(A) (Tag) und am Immissionsort IP02 25,4 dB(A) (Nacht) und am IP03 24,3 dB(A) (Nacht). Ergebnis der Untersuchung ist, dass an allen untersuchten Immissionsorten (IP01 bis IP06) die vorgegebenen Geräuschemissions-Richtwerte sicher eingehalten werden.</p> <p>Die durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch den an- und abfahrenden Verkehr wird gutachterlich als zulässig beurteilt. Es kommt nur zu einer geringfügigen Erhöhung kleiner 1 dB(A). Zudem werden bereits im Bestand die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den Prognosenullfall 2030 (ohne Zusatzverkehr) überschritten.</p> <p>Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250</p> <p>Es wurde angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 401 zu erweitern, in diesem Bereich neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen (denkbar wäre z.B. betreutes Wohnen) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung heraufzusetzen.</p>	<p>Geplant sind der Neubau eines Lebensmittelmarktes (max. 800 qm Verkaufsfläche) einschließlich Stellplatzanlage sowie in den Obergeschossen des Gebäudes Wohnnutzung sowie Dienstleistungseinrichtungen an dem 2013 aufgegebenen Edeka-Standort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Bau- und Nutzungskonzeptes geschaffen werden.</p> <p>Mit der Planung wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand infolge langjährigen Leerstands der Bestandsimmobilie behoben und die wohnortnahe Grundversorgung gesichert. Zudem besteht gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Witten ein jährlicher Bedarf von 114 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung an Flächen ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, vom Einzelhandel genutzte Flächen mit Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Dienstleistungsbetrieben zu verknüpfen. Mit der Planung wird damit eine bebaute und brachgefallene Fläche einer bedarfsorientierten Wiedernutzung zugeführt. Die Planung entspricht hiermit der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, welche den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beinhaltet.</p>

	<p>Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 250 um das Flurstück 401 mit der Festsetzung neuer Nutzungsmöglichkeiten sowie einer Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entspricht nicht der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 250 und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung.</p> <p>Die Zulässigkeit möglicher Nutzungsänderungen auf benachbarten Grundstücken erfolgt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2.4 Bauvorhaben auf Flurstück 533, Stadt Herdecke</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass derzeit auf Flurstück 533 (Stadtgebiet Herdecke) ein Bauvorhaben realisiert wird.</p>	<p>Das auf dem Stadtgebiet Herdecke liegende Flurstück 533 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250. Auswirkungen auf die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 250 sind derzeit nicht zu erkennen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2.5 Versiegelung durch Stellplatzanzahl</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Stellplatzanzahl eine sehr hohe Versiegelung ergibt.</p>	<p>Für das Baugebiet wird im Bebauungsplanes Nr. 250 entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die geplanten Nutzungen mit dem hiermit verbundenen Stellplatzbedarf erfordern eine weitgehende Überbauung des Grundstücks, so dass auch die Einhaltung der GRZ von 0,8 nicht möglich ist. Im Bebauungsplanes Nr. 250 wird daher gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung getroffen, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.</p> <p>Die erhöhte Grundstücksausnutzung ist gerechtfertigt, da mit der Planung ein vorhandener städtebaulicher Missstand infolge langjährigen Leerstands der Bestandsimmobilie behoben und die</p>

	<p>wohnortnahe Grundversorgung gesichert wird. Die Überschreitung der GRZ um weitere 0,1 auf 0,9 rechtfertigt sich auch bereits aus der Bestandssituation der fast vollständigen Überbauung des Plangebiets. Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gegenüber dem baulichen Bestand sind somit nicht zu erkennen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	